PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

PRINTEMPS 2006

Survol économique : un peu moins d'incertitude

Dans la dernière édition de la publication Perspectives du marché de l'habitation – Saguenay (automne-hiver 2005), on faisait état d'une certaine incertitude au sujet de la situation économique de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay et on mentionnait deux principaux défis que devront relever les acteurs économiques de la région au cours des prochaines années. Ces défis (diversification économique et déclin démographique) sont toujours à l'avant-plan, mais le portrait a quelque peu changé depuis l'automne dernier.

Le 27 avril 2006, le gouvernement canadien a conclu une entente avec le gouvernement américain concernant le règlement du conflit au sujet du bois d'œuvre, qui aura duré cinq ans. Bien que l'entente ait suscité des commentaires positifs et négatifs, il n'en demeure pas moins que l'incertitude qui planait sur l'industrie forestière s'est partiellement dissipée et que les sept prochaines années pourront être abordées à l'intérieur d'un cadre déterminé. Par contre, cette entente n'est pas le remède à tous les maux de l'industrie forestière, et une restructuration des divers secteurs d'activité devrait découler naturellement des recommandations du rapport Coulombe[1] et des pressions provenant des pays émergents. La pâte à papier produite à partir de la résine d'eucalyptus, en provenance des pays d'Amérique du Sud, est un exemple de cette nouvelle concurrence. En résumé, malgré cette entente, l'industrie forestière est toujours en mutation, et on ne peut pas faire disparaître le spectre des pertes d'emplois reliées à la restructuration des différents secteurs de l'industrie.

La diversification de l'économie de la région demeure un enjeu majeur, si l'on veut faire en sorte que celle-ci soit moins dépendante des industries du bois et de l'aluminium. C'est aussi un moyen de faire face au déclin démographique par la création d'emplois spécialisés qui attireront et inciteront les jeunes ayant fait des études de deuxième cycle à l'extérieur de la région, à y revenir. En ce sens, un montant de 375 000 $ a été investi dernièrement par le gouvernement provincial dans le but d'attirer des migrants dans la région et de faciliter leur intégration. En résumé, le maintien de la tendance actuelle (solde migratoire négatif, concentration des emplois dans le secteur de l'aluminium et du bois, etc.) pourrait avoir une incidence négative sur le marché de

[1] Le rapport Coulombe, du nom de son président, découle d'une commission d'étude scientifique, technique, publique et indépendante, chargée d'examiner la gestion des forêts du domaine de l'État.

SOMMAIRE

1 Survol économique : un peu moins d'incertitude

2 Les taux hypothécaires demeureront facilitants

2 Le marché de la revente continuera de rouler à fond de train

3 La construction résidentielle : un dynamisme attribuable aux logements locatifs

4 Le marché locatif : le surplus d'unités se maintiendra

5 Résumé des prévisions

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC

l'habitation au cours des prochaines années.

Finalement, compte tenu des perspectives du marché du travail pour 2006 et 2007, on prévoit que le nombre d'emplois augmentera d'environ 0,5 % annuellement, dans la RMR de Saguenay. La création d'emplois au chantier Péribonka d'Hydro-Québec a atteint son maximum, et la construction de la route 175 à quatre voies ne permettra pas d'accroître de façon notable le nombre des emplois dans la région. C'est donc dans les PME, principalement celles du secteur tertiaire, que la majorité des nouveaux emplois seront offerts.

Les taux hypothécaires demeureront facilitants

Les taux hypothécaires poursuivront leur remontée, amorcée déjà depuis quelques trimestres. Malgré ce mouvement à la hausse, ils demeureront relativement faibles, et les augmentations anticipées seront modérées. En effet, l'inflation tempérée de même que la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine viendront limiter l'ampleur et la rapidité de la majoration des taux hypothécaires.

D'ici la fin de l'année 2006, les taux s'élèveront graduellement et gagneront de 50 à 75 points de base. Les taux affichés applicables aux prêts hypothécaires de un an et de cinq ans varieront respectivement de 5,75 % à 6,75 % et de 6,25 % à 7,25 %. L'augmentation sera plus faible en 2007, et les taux hypothécaires devraient monter de 25 points de base tout au plus par rapport à leur moyenne annuelle en 2006.

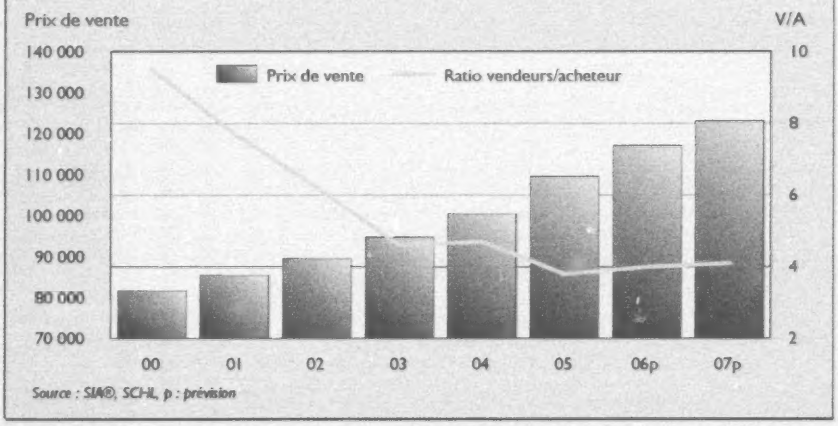
Le marché de la revente continuera de rouler à fond de train

Dans la région de Saguenay[2], le nombre de ventes annuelles effectuées par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.®) ne cesse d'augmenter depuis le début du présent millénaire. Il est passé de 848 en 2000 à 1 244 en 2005 et, d'année en année, il a fracassé le record établi au cours de la période précédente. Cette progression des ventes s'est faite parallèlement à une décroissance constante de l'offre de maisons existantes puisque le nombre d'inscriptions courantes se chiffrait à 393 à la fin de 2005 comparativement à 668, à la fin de 2000. Ces mouvements opposés sont quelque peu étonnants puisque, généralement, lorsque le nombre de propriétés à vendre diminue, on devrait observer une réduction du nombre de transactions, si l'on prend comme hypothèse que les acheteurs ont plus de difficulté à trouver une propriété répondant à leurs besoins. Cette hypothèse ne semble pas tenir la route actuellement dans la région.

Dans la RMR de Saguenay, c'est principalement la faiblesse des taux hypothécaires qui a soutenu le marché de la revente au cours des dernières années et qui continue de le faire, mais il ne faut pas oublier le dynamisme du marché du travail en 2003 et en 2004. La performance du marché du travail s'est détériorée en 2005 mais, comme il faut habituellement de 12 à 18 mois pour qu'un changement sur le marché du travail se répercute sur celui de l'habitation, la détérioration observée en 2005 devrait plutôt se faire sentir à partir du milieu de l'année 2006. D'autre part, la remontée des taux hypothécaires, qui a débuté vers la fin de 2004 pour les prêts à court terme et s'est propagée aux taux à long terme à la fin de 2005, est et sera trop marginale pour avoir un effet négatif important sur la décision des ménages d'acheter ou non une propriété. De plus, la formation de ménages parmi les accédants à la propriété (ménages âgés de 25 à 34 ans) devrait croître plus rapidement en 2006 et en 2007, ce qui pourrait accentuer la demande sur le marché de la revente. En conséquence, à la fin de 2006, le nombre de transactions devrait avoisiner le record établi en 2005, soit 1 200 (- 4 %). En 2007, les facteurs mentionnés plus haut seront encore favorables, à l'exception de l'effet retardé des pertes d'emplois enregistrées en 2005, et 1 150 transactions devraient être conclues dans la région de Saguenay, ce qui représenterait une baisse de 4 % par rapport à 2006.

Évolution du marché de la revente

Région de Saguenay : maisons unifamiliales



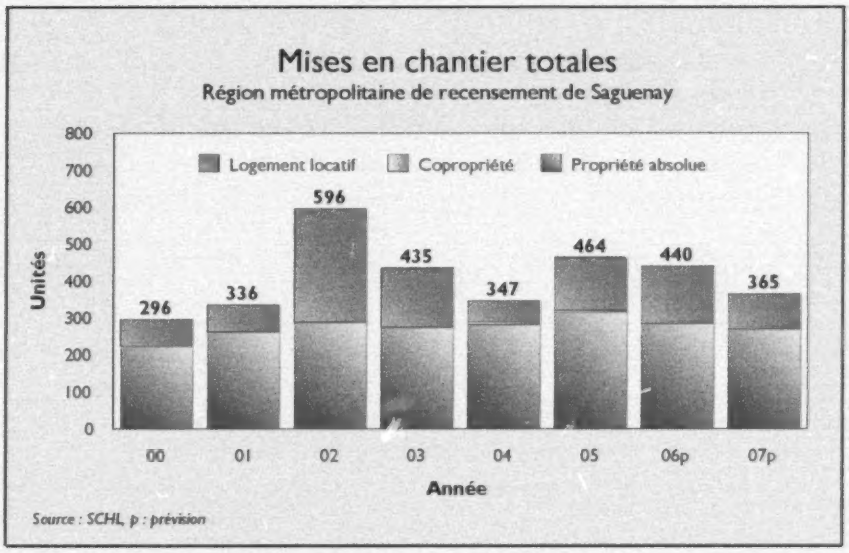
Source : SIA®, SCHL, p : prévision

[2] En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, de Saint-David-de-Falardeau, de Valin, de Sainte-Rose-du Nord et de Saint-Charles.

Le nombre important de ventes conclues au cours des dernières années, combiné à une offre limitée, a une incidence directe sur le prix des maisons à vendre, qui a augmenté de 9 % entre 2004 et 2005. À la fin de 2005, le ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a), qui indique le rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs, a atteint 3,8, son plus bas niveau depuis 2000 (9,5). Cela signifie que les vendeurs sont avantagés lors des négociations et qu'on peut s'attendre à ce que le prix des maisons existantes continue de progresser plus rapidement que l'inflation. On considère que le marché de la revente est équilibré lorsque le ratio v/a varie de 8 à 10. En dessous de 8, il s'agit d'un marché de vendeurs et, au-dessus de 10, d'un marché favorable aux acheteurs. Dans ce contexte et, comme aucun indice ne nous permet d'envisager une augmentation considérable du nombre de propriétés à vendre au cours des prochains trimestres, le prix moyen des maisons unifamiliales devrait atteindre 117 000 $ à la fin de 2006, dans la région de Saguenay, en hausse de 7 % par rapport à 2005 (109 419 $). Pour 2007, le marché devrait demeurer serré et à l'avantage des vendeurs quoique la diminution attendue du nombre de transactions pourrait entraîner un léger ralentissement de la hausse du prix des maisons. Le prix de vente moyen des maisons unifamiliales devrait donc progresser de 5 % en 2007 pour atteindre 123 000 $.

La construction résidentielle : un dynamisme attribuable aux logements locatifs

Dans la RMR de Saguenay, le nombre de mises en chantier a évolué en dents de scie depuis le début du présent millénaire. Il est passé d'un minimum de 296 en 2000 à un maximum de 596 en 2002. L'année 2005 s'est, quant à elle, soldée par un total de 464 mises en



chantier, 34 % de plus qu'en 2004. Ce fut une année plutôt dynamique pour la région malgré le climat d'incertitude qui planait sur l'économie, principalement en raison du différend au sujet du bois d'œuvre et des répercussions possibles d'une des recommandations du rapport Coulombe, soit la réduction de 20 % des droits de coupe pour certains types d'arbres. La faiblesse des frais d'emprunt et la création de quelques milliers d'emplois en 2003-2004 ont sans aucun doute favorisé la vigueur de la construction résidentielle en 2005, mais il ne faut pas oublier qu'un bon nombre de baby-boomers, par suite du départ de leurs enfants ou de l'imminence de leur retraite, vendent leur maison pour s'en faire construire une nouvelle répondant mieux à leurs besoins.

Pour 2006, les facteurs tels que la faiblesse des taux hypothécaires, la formation de ménages, et l'offre limitée sur le marché de la revente continueront d'avoir une incidence positive sur la construction résidentielle. Par contre, le ralentissement du marché du travail, observé en 2005, et les pertes migratoires affecteront négativement la demande en cours d'année et c'est pourquoi nous prévoyons un légère baisse de l'activité en 2006. Ainsi, 440 nouveaux logements devraient être mis en chantier en 2006, soit une baisse de 5 % par rapport à 2005. En 2007, tous ces facteurs, à l'exception de l'offre limitée sur le marché de la revente, devraient être de moins en moins favorable à la demande. Nous prévoyons donc la construction de 365 nouvelles habitations en 2007 (- 17 %).

Pour ce qui est des habitations en propriété absolue[3], la tendance est plutôt linéaire depuis quelques années. Depuis 2000, il s'en est construit plus ou moins 275 annuellement, dans la RMR de Saguenay. L'année 2005 a été un peu plus vigoureuse puisque 315 habitations en propriété absolue ont été mises en chantier, une augmentation de 12 % par rapport à 2004 (282). La faiblesse des taux hypothécaires, l'offre limitée sur le marché de la revente ainsi que le désir des baby-boomers d'avoir une propriété répondant mieux à leurs besoins ont été les principaux facteurs qui ont stimulé l'activité sur ce segment de marché. Tel qu'il a été mentionné plus haut, plusieurs facteurs continueront à avoir une incidence positive sur la demande d'habitations neuves au cours de 2006, et cela est

[3] Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées ou en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le propriétaire.

vrai aussi pour le segment des habitations en propriété absolue. Par contre, les pertes d'emplois observées en 2005 viendront assombrir les perspectives et s'ajouter à l'impact négatif du solde migratoire. En conséquence, on prévoit la construction de 285 habitations en propriété absolue en 2006, ce qui représente une baisse de 10 % par rapport à 2005. Pour 2007, comme la majorité des facteurs seront moins favorables, une diminution de l'ordre de 5 % est prévue, ce qui correspond à 270 mises en chantier.

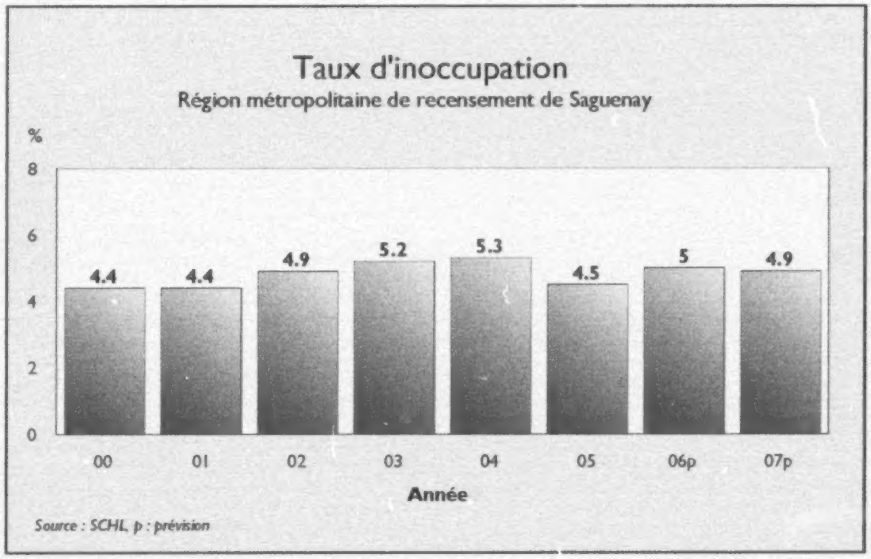
En ce qui a trait au segment des logements locatifs, la tendance qui s'est dégagée au cours des dernières années est très différente et, contrairement à celui des habitations en propriété absolue, il se caractérise par une grande volatilité. Depuis 2000, les mises en chantier de ce type de logements sont passées d'un minimum de 58 en 2004 à un maximum de 308 en 2002. Ce segment de marché se divise en deux sous-marchés, soit le marché traditionnel et le marché des résidences pour personnes âgées. Depuis 2000, c'est pour ce dernier (sous-marché des résidences pour personnes âgées) que la majorité des unités sont mises en chantier dans la RMR de Saguenay, ce qui explique la variabilité du segment des logements locatifs.

En 2005, on a dénombré 144 mises en chantier d'appartements dans la RMR de Saguenay, une augmentation de 148 % par rapport à 2004. C'est la construction d'un immeuble de 60 appartements destinés aux aînés qui est venu gonfler le nombre total des mises en chantier de ce type de logements. En 2006, on prévoit une autre année dynamique sur le plan de la construction de logements locatifs et, cette fois, ce ne sont pas les résidences pour personnes âgées qui seront à l'avant-scène. C'est plutôt la construction de logements sociaux qui stimulera l'activité sur le marché locatif au cours de l'année, et ce, grâce à divers programmes gouvernementaux. Au total, on prévoit que 150 appartements seront bâtis en 2006 (+ 4 %), et 90, en 2007 (- 40 %). Le ralentissement prévu en 2007 est directement lié au fait que plusieurs ensembles de logements sociaux auront été mis en chantier en 2006 et que cela ne se répétera pas en 2007.

Le marché locatif : le surplus d'unités se maintiendra

Depuis plusieurs années, la RMR de Saguenay est aux prises avec un surplus de logements locatifs, ce qui se voit par l'évolution du taux d'inoccupation dans la région depuis de nombreuses années. En effet, depuis 1988, le taux d'inoccupation n'est jamais descendu sous la barre des 4 %, et la moyenne des 18 dernières années est de 5,3 %. C'est bien au-delà du taux théorique d'équilibre qui se situe autour de 3 % au Québec et c'est pourquoi on peut affirmer qu'il existe un excédent de logements locatifs dans la RMR de Saguenay. Lors de l'enquête d'octobre 2005, le taux d'inoccupation était tombé à 4,5 %, sa première baisse depuis 2000. Ce recul du taux d'inoccupation s'expliquait par une augmentation (+ 2 %) des étudiants inscrits à l'Université du Québec à Chicoutimi à l'automne 2005, par la création d'un nouveau cours technique dans l'arrondissement La Baie et par le statut quo de l'offre de résidences pour personnes âgées malgré une demande croissante attribuable au vieillissement de la population.

La situation ne devrait pas changer de façon draconienne lors de la prochaine enquête, en octobre 2006, mais on prévoit tout de même une légère hausse du taux d'inoccupation. L'arrivée de 60 unités destinées aux aînés dans l'arrondissement Jonquière, au printemps 2006, et la quasi-stagnation de l'emploi dans la région en seraient les principales raisons. Le taux d'inoccupation devrait donc s'établir à 5 % en octobre 2006. Pour 2007, on peut s'attendre à une dynamique relativement semblable sur le plan de la demande, et on prévoit un taux d'inoccupation de 4,9 %.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Région métropolitaine de Saguenay
Printemps-été 2006

	2004	2005	2006p	2005/2006	2007p	2006/2007
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Ventes totales S.I.A.®	1 077	1 244	1 200	-4 %	1 150	-4 %
Prix moyen ($)	100 371	109 419	117 000	7 %	123 000	5 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Totales	347	464	440	-5 %	365	-17 %
Propriété absolue	282	315	285	-10 %	270	-5 %
Copropriété	7	5	5	0 %	5	0 %
Logements locatifs	58	144	150	4 %	90	-40 %
Prix moyen ($)						
Maisons individuelles	145 208	149 894	151 000	1 %	153 000	1 %
Maisons jumelées	97 130	108 529	111 000	2 %	111 000	0 %
MARCHÉ LOCATIF (octobre)						
Taux d'inoccupation (%)	5,3	4,5	5,0	--	4,9	--
Loyer d'un logement de 2 chambres ($)	459	472	483	--	493	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,59	5,06	6,27	--	6,41	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,23	5,99	6,78	--	6,93	--
Nombre d'emplois	71 775	68 275	68 625	--	69 000	--
Taux de chômage (%)	11,0	10,0	9,5	--	9,6	--

[1] : La publication des données SIM/MLS est rendue possible grâce à la collaboration de la Fédération des chambres immobilières du Québec et de la Chambre immobilière du Saguenay-Lac St-jean. Les données peuvent différer de celles publiées antérieurement.

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL, CISLSJ et Statistique Canada

ACTUALITÉ HABITATION

Chaque mois, le Centre d'analyse de marché de la SCHL vous donne un aperçu ponctuel sur les mises en chantier de logements, les achèvements et le nombre de logements écoulés sur le marché. Les données sont réparties géographiquement et comprennent les prix moyens et médians.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie GRATUITEMENT

Visitez notre site Internet au **www.schl.ca** ou composer le

1-800-668-2642

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64285_2006_B01.pdf